



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ**

INFLUENCES ON THE PRICE OF BUILDING LAND

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

Ing. Zuzana Dittrichová

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

**BRNO 2017**



# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Studentka: **Ing. Zuzana Dittrichová**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**  
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Vlivy působící na cenu stavebních pozemků**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Zjistit a vyhodnotit vlivy, které působí na obvyklou cenu pozemku ve vybraném regionu. Zjištěné závěry konfrontovat s přílohou č. 2 a č. 3 vyhl. č. 441/2013 Sb. (v platném znění) eventuálně dát návrh na jejich úpravu.

### **Cíle diplomové práce:**

Zjistit a vyhodnotit vlivy působící na ceny stavebních pozemků.

### **Seznam doporučené literatury:**

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Cílem diplomové práce je zjistit a vyhodnotit vlivy působící na cenu stavebních pozemků v daném regionu. Dále pak výsledky konfrontovat s oceňovací vyhláškou. V teoretické části jsou uvedeny definice stavebních pozemků podle různých právních předpisů. V praktické části je oceněno třicet pozemků, které jsou rozděleny do dvou lokalit a následně porovnány s kupní cenou jednotlivých pozemků.

### ***Abstract***

The aim of the diploma thesis is to find out and evaluate the influences affecting the price of building lands in the given region. Furthermore, the results are confronted with the valuation decree. In the theoretical part are given the definitions of building lands according to different legal regulations. In the practical part, thirty parcels are valued, divided into two localities and subsequently compared with the purchase price of the individual lands.

### ***Klíčová slova***

Stavební pozemek, parcela, ocenění, cenová mapa, cena obvyklá, cena zjištěná.

### ***Keywords***

Building land, parcel, valuation, price map, usual price, determined price.

### ***Bibliografická citace***

DITTRICHOVÁ, Z. *Vlivy působící na cenu stavebních pozemků*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 56 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Ráda bych poděkovala své vedoucí práce Ing. Monice Doležalové za odborné rady a čas, který mi věnovala při zpracování práce.



# OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	11
2 TEORETICKÝ ZÁKLAD.....	12
2.1 Definice pojmů.....	12
2.1.1 Občanský zákoník.....	12
2.1.2 Stavební zákon.....	13
2.1.3 Katastrální zákon.....	13
2.1.4 Zákon o oceňování majetku.....	13
2.1.5 Zákon o dani z nemovité věci.....	15
2.1.6 Zákon o dani z přidané hodnoty.....	15
2.1.7 Definice ceny.....	16
2.2 charakteristika okresu prostějov.....	17
2.2.1 Zeměpisný popis.....	17
2.2.2 Segmentace trhu s nemovitými věcmi.....	18
2.2.3 Popis měst.....	19
2.2.4 Rozdělení lokalit.....	20
2.2.5 Informace o obcích v okolí Konice.....	20
2.2.6 Informace o obcích v okolí Prostějova.....	23
3 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ.....	28
3.1 Seznam vlivů působících na cenu stavebních pozemků.....	29
3.1.1 Velikost a význam obce.....	29
3.1.2 Poloha pozemku v dané obci.....	29
3.1.3 Příjezd a parkovací možnosti.....	29
3.1.4 Inženýrské sítě a stavební připravenost pozemků.....	29
3.1.5 Velikost a tvar pozemku, geologické podmínky.....	30
3.1.6 Ostatní vlivy.....	30
3.2 Základní údaje o pozemcích v okolí Konice.....	30
3.2.1 Vliv velikosti a významu obce.....	31
3.2.2 Vliv polohy pozemku.....	33
3.2.3 Ostatní vlivy působící na cenu stavebních pozemků v okolí Konice.....	33
3.3 Základní údaje o pozemcích v okolí Prostějova.....	34
3.3.1 Vliv velikosti a významu obce.....	35
3.3.2 Vliv polohy pozemku.....	36

3.3.3	<i>Vliv tvaru pozemku .....</i>	36
3.3.4	<i>Ostatní vlivy.....</i>	37
4	<b>OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKOU .....</b>	37
4.1	<b>Postup ocenění stavebního pozemku .....</b>	38
4.1.1	<i>Ocenění stavebních pozemků podle zákona o oceňování majetku.....</i>	38
4.1.2	<i>Ocenění stavebních pozemků podle oceňovací vyhlášky .....</i>	38
4.2	<b>Porovnání vlivů na cenu stavebních pozemků s oceňovací vyhláškou .....</b>	41
4.2.1	<i>Velikost a význam obce.....</i>	41
4.2.2	<i>Poloha pozemku v dané obci .....</i>	42
4.2.3	<i>Přijezd a parkovací možnosti.....</i>	44
4.2.4	<i>Inženýrské sítě a stavební připravenost pozemků.....</i>	45
4.2.5	<i>Velikost a tvar pozemku, geologické podmínky .....</i>	45
4.2.6	<i>Chráněné území a ochranná pásma .....</i>	46
4.2.7	<i>Jiné zátěže (břemena) .....</i>	46
4.2.8	<i>Hodnocení výsledků v okolí Konice.....</i>	47
4.2.9	<i>Hodnocení výsledků v okolí Prostějova.....</i>	48
5	<b>ZÁVĚR.....</b>	50
6	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	52
7	<b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	56

# 1 ÚVOD

Největší složkou realitního trhu v České republice je obchod s nemovitými věcmi sloužící k uspokojení potřeby bydlení. Stavební pozemky jsou velmi specifická komodita na trhu s nemovitými věcmi. Jejich poloha a množství je závislé na rozvoji jednotlivých obcí. Pojem stavební pozemek je definován v mnoha právních předpisech. Pro účel vypracování této práce je nejdůležitějším předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů.

Cílem mé diplomové práce je v okrese Prostějov zjistit a vyhodnotit vlivy, které působí na obvyklou cenu stavebních pozemků. Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků mohou být v jednotlivých lokalitách rozdílné. Na příkladu dvou blízkých, ale odlišných regionů aplikuji různé závislosti na cenu pozemků. Vybrala jsem dva regiony v okrese Prostějov a to okolí města Konice a města Prostějov. Zajímavé bude i srovnání kupních cen s cenami zjištěnými dle oceňovacího předpisu a to vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Pokusím se zjistit, zda jsou v oceňovacím předpisu, který je platný pro celou Českou republiku, zahrnuty všechny faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků tak, aby odpovídaly reálným cenám pozemků v konkrétní lokalitě.

## 2 TEORETICKÝ ZÁKLAD

Pro uvedení do dané problematiky je důležité vysvětlit některé pojmy z legislativy. Základním pojmem je definice stavebního pozemku podle jednotlivých zákonů.

Jedná se o tyto zákony:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění
- Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitých věcí
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

### 2.1 DEFINICE POJMŮ

#### 2.1.1 Občanský zákoník

V občanském zákoníku jsou uvedeny pojmy:

- „nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá, (1, § 498 odst. 1)
- součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech, (1, § 506 odst. 1)
- není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek, (1, § 506 odst. 2)
- součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé, (1, § 507)
- je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“ (1, § 512)

### 2.1.2 Stavební zákon

V tomto zákoně se rozumí:

- „*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, (2, § 2 odst. 1b)*
- *zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovám. “ (2, § 2 odst. 1c)*

### 2.1.3 Katastrální zákon

Pro účely tohoto zákona se rozumí:

- „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, (3, § 2 a)*
- *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, (3, § 2 b)*
- *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, (3, § 2 c)*
- *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou, (3, § 2 d)*
- *katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí, (3, § 2 h)*
- *Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky. “ (3, § 3, odst. 2)*

### 2.1.4 Zákon o oceňování majetku

Slouží k oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Dle zákona je členění pozemků následující: (4, § 9, odst. 1)

- „*stavební pozemky, (4, § 9, odst. 1a)*

- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, (4, § 9, odst. 1b)*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky, (4, § 9, odst. 1c)*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy, (4, § 9, odst. 1d)*
- *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d) (4, § 9, odst. 1e)*

Stavební pozemky se dělí: (4, § 9, odst. 2)

- *nezastavěné pozemky, (4, § 9, odst. 2a)*
  - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
  - *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
  - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
  - *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*
- *zastavěné pozemky, (4, § 9, odst. 2b)*
  - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
  - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*
- *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. (4, § 9, odst. 2c)*

*Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška. (4, § 9, odst. 3)*

*Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod. (4, § 9, odst. 4)*

*Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. “ (4, § 9, odst. 5)*

### **2.1.5 Zákon o dani z nemovité věci**

*„Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí zdanitelnou stavbou nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a to v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Stavebním pozemkem není pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. i) nebo j). Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy. “ (5, § 6, odst. 3)*

### **2.1.6 Zákon o dani z přidané hodnoty**

*„Stavebním pozemkem se pro účely zákona o dani z přidané hodnoty rozumí pozemek, na kterém: (6, § 56, odst. 2)*

- *má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a (6, § 56, odst. 2a)
  - *který je nebo byl předmětem stavebních prací, nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby, nebo*
  - *v jehož okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby, nebo**
- *může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby podle stavebního zákona zhotovena stavba pevně spojená se zemí. “ (6, § 56, odst. 2b)*

### **2.1.7 Definice ceny**

*„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. (9, str. 75)*

#### ***Cena obvyklá podle zákona o cenách***

*„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ (7, § 2, odst. 6)*

#### ***Cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku***

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (6, § 2, odst. 1)*

#### ***Mimořádná cena podle zákona o oceňování majetku***

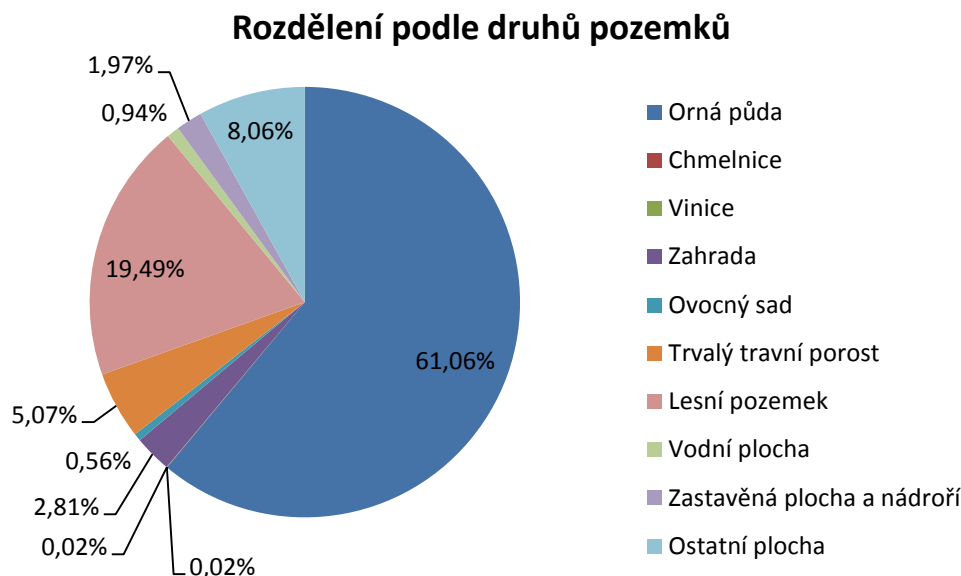
*„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ (6, § 2, odst. 2)*

#### ***Cena tržní podle Ministerstva financí***

*„Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním*







Obr. č. 2 – Graf rozdělení půdy podle druhů pozemků (12)

Tab. č. 1 – Rozdělení půdy podle druhů pozemků (12)

Druh pozemku	Výměra v ha	Podíl v %
<b>Zemědělské</b>		
Orná půda	47 003	61,06
Chmelnice	16	0,02
Vinice	13	0,02
Zahrada	2 166	2,81
Ovocný sad	430	0,56
Trvalý travní porost	3 901	5,07
<b>Nezemědělské</b>		
Lesní pozemek	15 003	19,49
Vodní plocha	724	0,94
Zastavěná plocha a nádvoří	1 516	1,97
Ostatní plocha	6 205	8,06
<b>Celková výměra</b>	<b>76 977</b>	<b>100,00</b>

### 2.2.2 Segmentace trhu s nemovitými věcmi

Severní část okresu Prostějov zaujímá Dražanská vrchovina, jejíž plocha je tvořena převážně lesními porosty. Naopak v okolí Prostějova se rozprostírá oblast s úrodnou půdou, která se nazývá Haná, a jsou zde převážně zemědělské pozemky. Největší část realitního trhu je zastoupena rodinnými domy. Města v okrese Prostějov mimo okresní město (Konice, Kostelec na Hané, Němčice nad Hanou, Plumlov) mají podobný charakter. Ve středu měst je situováno náměstí s občanskou vybaveností (např. obchody, úřady, pošta, lékárny, kanceláře, aj.). V návaznosti na centrum se objevují rodinné domy a v okrajových částech pak bytové domy. Převážná část chat určených k rekreaci se nachází v údolí řeky Romže, Hlouchely a v okolí Plumlovské přehrady. Průmyslové oblasti a administrativní budovy jsou situovány nejvíce v okresním městě Prostějov, v obcích jsou většinou pouze zemědělská družstva.

Sportovní vyžití poskytují především prostory místních škol, kde je možné navštívit tělocvičny, nebo venkovní hřiště.

### **2.2.3 Popis měst**

Okres Prostějov je tvořen celkem 97 obcemi, z toho 5 městy (Konice, Kostelec na Hané, Němčice nad Hanou, Plumlov, Prostějov) a 6 městysy (Brodek u Prostějova, Drahany, Kralice na Hané, Nezamyslice, Protivanov, Tištín). (11)

Největším městem prostějovského okresu a třetím největším městem kraje je Prostějov s necelými 45 tisíci obyvateli, jehož historické jádro je vyhlášeno památkovou zónou. Jednou z architektonických dominant Prostějova je Národní dům, který je realizován podle plánů architekta Jana Kotěry. V centru města je nová radnice s vysokou věží 66 metrů, dále pak zámek na Pernštýnském náměstí, kostel Povýšení sv. Kříže, Morový sloup se sochou P. Marie, rodný dům Jiřího Wolкера a další. Město Prostějov je okresním městem, a tudíž je zde komplexní občanská vybavenost, mnoho pracovních příležitostí a míst pro sportovní a kulturní vyžití. Prostějov je dopravním uzlem pro vlakovou a autobusovou dopravu. (11)

Osm kilometrů od Prostějova se nachází město Plumlov, známé především zámekem a přehradou. Přehrada slouží převážně k rybolovu a rekreaci obyvatel města. Do okresního města je dobrá dostupnost autem i autobusem. (11)

Dalším z pěti měst v okrese je město Konice, které se nachází v severní části okresu Prostějova. Okolí Konice leží na rozhraní Moravy a východních Čech. Nejznámější památkou v Konici je zámek v barokním stylu, který slouží jako obřadní a koncertní síň. Konice spadá do kategorie obcí s rozšířenou vybaveností (škola, zdravotní středisko, pošta, obchod, bankovní služby). Od okresního města je Konice vzdálena 25 km a je možno využít autobusovou nebo vlakovou dopravu. (11)

Město Kostelec na Hané je železničním uzlem v okrese, kde se trať rozděluje na dva směry, a to spojení Prostějova a obce Chornice z okresu Svitavy v Pardubickém kraji a trať vedoucí z Prostějova do obce Červenka z okresu Olomouc. Od okresního města je vzdálen 7 km a spadá do kategorie obcí s rozšířenou vybaveností. (11)

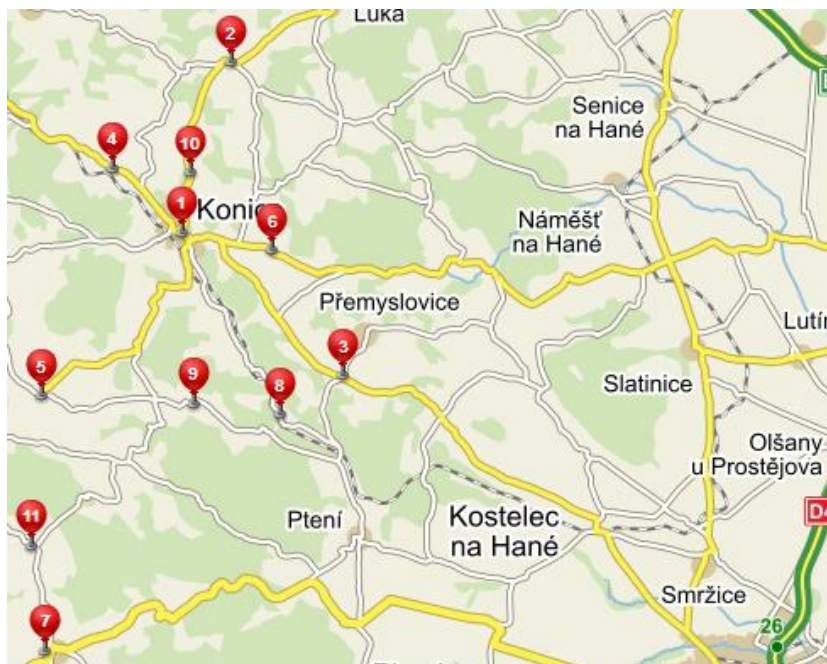
Poslední obcí v okrese, která má přidělený statut města, jsou Němčice nad Hanou ležící na břehu říčky Hané. (11)

## 2.2.4 Rozdělení lokalit

V diplomové práci se budu zabývat nezastavěnými pozemky, jelikož u nich lze zjistit kupní cenu nezkreslenou cenou přidaných staveb. Kupní ceny jednotlivých stavebních pozemků jsem získala z databáze kupních smluv ve znalecké kanceláři a z portálu cenových map realitních kanceláří (14), zde jsou dostupné informace o zrealizovaných prodejkách pozemků. U všech pozemků byl uskutečněn prodej v roce 2016, lze předpokládat, že do roku 2017 se ceny stavebních pozemků výrazně nezměnily. Všechny důležité informace z kupních smluv jsou uvedeny v příloze diplomové práce. Cílem mojí práce je zjistit vlivy působící na cenu stavebních pozemků v jednotlivých regionech. Nasbíraná data (ze třiceti stavebních pozemků) jsem rozdělila do dvou lokalit, tak aby došlo ke zmenšení hodnocené oblasti a získání přesnějších výsledků. První lokalitou je okolí města Konice, které je zastoupena jedenácti pozemky a druhou lokalitou je okolí města Prostějova, které je zastoupena devatenácti pozemky.

## 2.2.5 Informace o obcích v okolí Konice

Z Českého statistického úřadu, z mapových portálů a z webových stránek obcí jsem zjistila důležité informace o obcích, ve kterých se dané pozemky nachází. Body vyznačené ve výřezu mapy na obr. č. 3 představují všechny vyhledané nezastavěné stavební pozemky v okolí Konice.



Obr. č. 3 – Mapa pozemků v okolí Konice (10)

*Tab. č. 2 – Město Konice (pozemek č. 1)*

Název obce:	Konice
Typ obce:	Město
Počet obyvatel dle MLO 2016:	2773
Obchody:	Obchody, Bankovní služby
Školy:	Základní škola a Gymnázium, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Ano
Kulturní zařízení:	Zámek, Knihovna
Sportovní zařízení:	Víceúčelové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ano (zdravotní středisko)
Inženýrské sítě:	Plyn, vodovod, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Železniční zastávka, autobusová zastávka

*Tab. č. 3 – Obec Hvozd (pozemek č. 2)*

Název obce:	Hvozd
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	617
Obchody:	Obchod
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Konice
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Squashová hala, fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 4 – Obec Přemyslovice (pozemek č. 3)*

Název obce:	Přemyslovice
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1285
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Kostelec na Hané
Kulturní zařízení:	Knihovna, Sokolovna
Sportovní zařízení:	Sportovní hala, fotbalové hřiště, kuželna, bowling
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, vodovod, elektřina, kanalizace

*Tab. č. 5 – Obec Jesenec (pozemek č. 4)*

Název obce:	Jesenec
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	297
Obchody:	Obchod
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Konice
Kulturní zařízení:	Kulturní zařízení
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, vodovod, elektřina
Dopravní spojení:	Železniční zastávka, autobusová zastávka

*Tab. č. 6 – Obec Brodek u Konice (pozemek č. 5)*

Název obce:	Brodek u Konice
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	840
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Konice
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ano (obvodní lékař)
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 7 – Obec Budětsko (pozemek č. 6)*

Název obce:	Budětsko
Typ obce:	obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	431
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Konice
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 8 – Obec Protivanov (pozemek č. 7)*

Název obce:	Protivanov
Typ obce:	Městys
Počet obyvatel dle MLO 2016:	989
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Plumlov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště, rekreační areál
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 9 – Obec Stražisko (pozemek č. 8)*

Název obce:	Stražisko
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	437
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Konice
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Tenisové kurty, koupaliště
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Železniční zastávka a autobusová zastávka

*Tab. č. 10 – Obec Suchdol (pozemek č. 9)*

Název obce:	Suchdol
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	621
Obchody:	Smíšené zboží, lékař
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Konice
Kulturní zařízení:	Knihovna, kulturní dům
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Železniční zastávka a autobusová zastávka

*Tab. č. 11 – Obec Březsko (pozemek č. 10)*

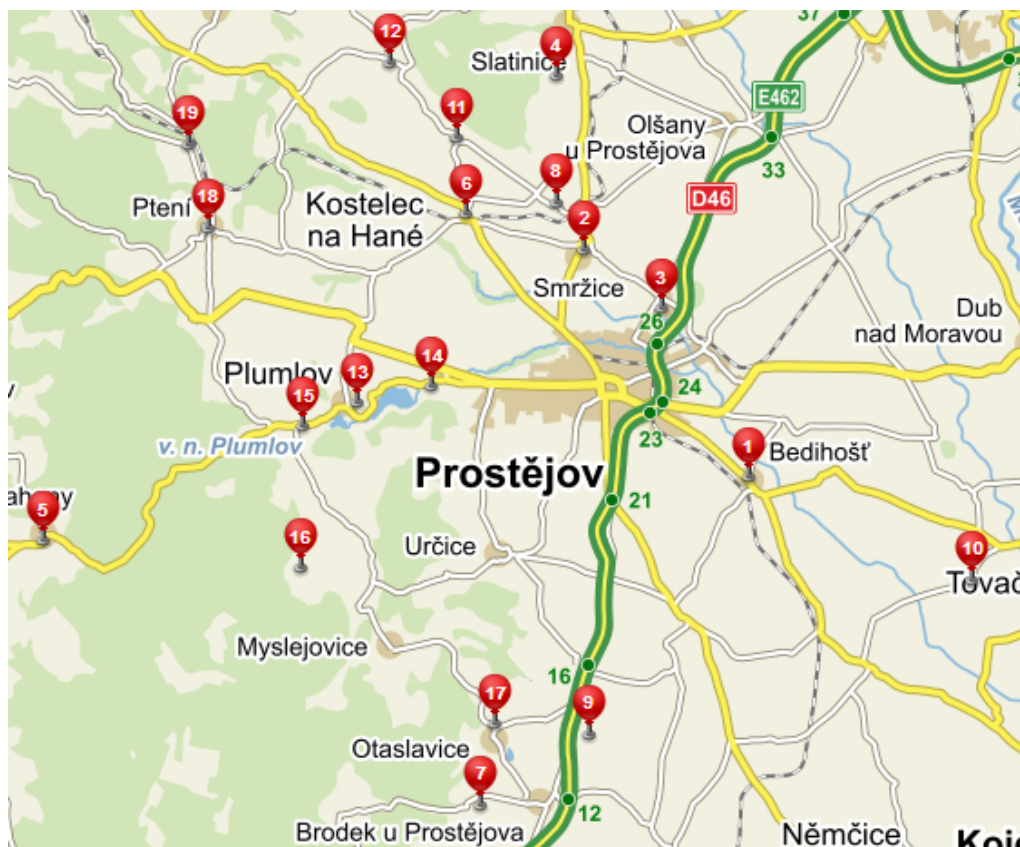
Název obce:	Březsko
Typ obce:	obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	213
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Konice
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace

*Tab. č. 12 – Obec Buková (pozemek č. 11)*

Název obce:	Buková
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	309
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Plumlov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

## 2.2.6 Informace o obcích v okolí Prostějova

Body vyznačení ve výřezu mapy na obr. 4 představují všechny vyhledané nezastavěné stavební pozemky v okolí Prostějova. Informace jsem čerpala ze zdroje uvedeného v kapitole 2.2.5.



Obr. č. 4 – Mapa pozemků v okolí Prostějova (10)

Tab. č. 13 – Obec Bedihošť (pozemek č. 1)

Název obce:	Bedihošť
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1059
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště, rekreační areál
Zdravotnické zařízení:	Ano (zdravotní středisko)
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Železniční zastávka, autobusová zastávka

Tab. č. 14 – Obec Smržice (pozemek č. 2)

Název obce:	Smržice
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1664
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka



*Tab. č. 15 – Obec Držovice (pozemek č. 3)*

Název obce:	Držovice
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1410
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 16 – Obec Slatinky (pozemek č. 4)*

Název obce:	Slatinky
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	587
Obchody:	Ano
Školy:	Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 17 – Obec Drahaný (pozemek č. 5)*

Název obce:	Drahaný
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	524
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Plumlov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ano (obvodní lékař)
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 18 – Obec Kostelec na Hané (pozemek č. 6)*

Název obce:	Kostelec na Hané
Typ obce:	Město
Počet obyvatel dle MLO 2016:	2878
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Kostelec na Hané
Kulturní zařízení:	Knihovna, Sokolovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště, Sportovní areál školy, bowling
Zdravotnické zařízení:	Ano (obvodní lékař, zubař)
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 19 – Obec Brodek u Prostějova (pozemek č. 7)*

Název obce:	Brodek u Prostějova (pozemek v obci Sněhotice)
Typ obce:	Městys
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1533
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna, zámek
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště, školní sportoviště
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 20 – Obec Čelechovice na Hané (pozemek č. 8)*

Název obce:	Čelechovice na Hané
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1312
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Železniční zastávka, autobusová zastávka

*Tab. č. 21 – Obec Dobrochov (pozemek č. 9)*

Název obce:	Dobrochov
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	329
Obchody:	Ano
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Železniční zastávka, autobusová zastávka

*Tab. č. 22 – Obec Ivaň (pozemek č. 10)*

Název obce:	Ivaň
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	498
Obchody:	Ano
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, vodovod, elektřina
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 23 – Obec Stařechovice (pozemek č. 11)*

Název obce:	Stařechovice
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	538
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Kostelec na Hané
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 24 – Obec Čechy pod Kosířem (pozemek č. 12)*

Název obce:	Čechy pod Kosířem
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1057
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Kostelec na Hané
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace

*Tab. č. 25 – Město Plumlov (pozemky č. 13, 15)*

Název obce:	Plumlov (pozemky v Plumlově a v Soběsukách)
Typ obce:	Město
Počet obyvatel dle MLO 2016:	2337
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Kostelec na Hané
Kulturní zařízení:	Knihovna, Sokolovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště, Sportovní areál školy, přehrada
Zdravotnické zařízení:	Ano (zdravotní středisko)
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 26 – Obec Mostkovice (pozemek č. 14)*

Název obce:	Mostkovice
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1557
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště, Sportovní areál
Zdravotnické zařízení:	Ano (obvodní lékař, zubař)
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 27 – Obec Prostějovičky (pozemek č. 16)*

Název obce:	Prostějovičky
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	285
Obchody:	Ne
Školy:	Ne
Poštovní úřad:	Ne
Stavební úřad:	Plumlov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ne
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 28 – Obec Otaslavice (pozemek č. 17)*

Název obce:	Otaslavice
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1271
Obchody:	Ano
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Prostějov
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina, kanalizace
Dopravní spojení:	Autobusová zastávka

*Tab. č. 29 – Obec Ptení (pozemky č. 17, 18)*

Název obce:	Ptení (pozemky ve Ptení a Ptském Dvorku)
Typ obce:	Obec
Počet obyvatel dle MLO 2016:	1083
Obchody:	Smíšené zboží
Školy:	Základní škola, Mateřská škola
Poštovní úřad:	Ano
Obecní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Kostelec na Hané
Kulturní zařízení:	Knihovna
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště
Zdravotnické zařízení:	Ano
Inženýrské sítě:	Plyn, voda, elektřina
Dopravní spojení:	Autobusová a železniční zastávka

### **3 Vlivy působící na cenu stavebních pozemků**

Existuje mnoho faktorů, které mohou mít vliv na cenu stavebních pozemků. V následujících podkapitolkách jsem vybrala faktory, u kterých si myslím, že cenu stavebních pozemků ovlivňují. Na dvou blízkých, ale odlišných lokalitách se budu zabývat, jaká hlediska ovlivňují kupní cenu pozemků.

### **3.1 SEZNAM VLIVŮ PŮSOBÍCÍCH NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ**

#### **3.1.1 Velikost a význam obce**

Jedním ze základních vlivů je lokalita, ve které se daný pozemek nachází. S tím souvisí dostupnost k občanské vybavenosti. Podle velikosti obce se odvíjí počet pracovních příležitostí, zdravotnická zařízení, služby, obchody, úřady, školy, sportovní a kulturní zařízení. Lidé, kteří nevlastní automobil, mají požadavky na vlakovou nebo autobusovou dopravu. S lokalitou je úzce spjat rozvoj obce, který nabízí rozšíření občanské vybavenosti, navýšení pracovních míst, zkvalitnění dopravních podmínek a nabídku míst ke stavění.

#### **3.1.2 Poloha pozemku v dané obci**

Každý člověk má jiné požadavky na polohu pozemku v obci a podle nich si vybírá stavební pozemek. Někdo vyhledává centrum obce, jiný okraj obce, další pak samoty. Milovníci sportu a domácích mazlíčků vyhledávají lokality v blízkosti do přírody. Při výběru pozemku je důležitá jeho dostupnost do obchodů, služeb, škol a také vzdálenost autobusové nebo vlakové zastávky. V každé obci se nenachází veškerá občanská vybavenost, tudíž i vzdálenost od obcí s větší občanskou vybaveností hraje velkou roli. Lidé mají požadavky i na bezproblémové okolí pozemku, ve kterém se nevyskytují konfliktní občané, kteří by mohli narušit jejich život.

#### **3.1.3 Příjezd a parkovací možnosti**

V dnešní době většina lidí vlastní automobil, proto je pro ně důležitá příjezdová komunikace a parkovací možnost přímo na pozemku. Lidé rovněž ocení pozemek, který má i prostor pro postavení krytého stání nebo garáže.

#### **3.1.4 Inženýrské sítě a stavební připravenost pozemků**

Ve většině obcí se nachází elektřina a vodovod, ale ne všude je kanalizace a plyn. Je zásadní, jestli se sítě nacházejí v blízkosti pozemku a také jestli se lze na ně napojit. O napojení na stávající sítě rozhoduje zřizovatel jednotlivých sítí. Při výstavbě je důležitá vzdálenost sítí, je velký rozdíl v nákladech, napojují-li se sítě vzdálené 10 m nebo 100 m. Stavební připravenost pozemků je tedy důležitá a může mít velký podíl na ceně výstavby. V některých případech je potřeba před zahájením výstavby připravit pozemek a to tak, že je například nutné odstranit stromy a křoví nebo nějaké staré menší stavby.

### 3.1.5 Velikost a tvar pozemku, geologické podmínky

Nejčastější tvar pozemku je obdélník, který je vhodný pro postavení domu v blízkosti příjezdové komunikace a ještě zůstane prostor pro zahradu za domem. Jiné nesymetrické tvary mohou omezit využití pozemku. Příliš velká svažitosť ztěžuje stavební podmínky, je náročnější na údržbu a snižuje cenu pozemků. Orientace ke světovým stranám ovlivňuje dispozici stavby a také má vliv na kvalitu úrody na zahrádkách u staveb. Ztížené základové podmínky jsou určené sníženou únosností půdy a hladinou podzemní vody. Tyto zhoršené podmínky by se projevíly zejména při provedení stavby a v ceně opatření snižujících jejich vlivy.

### 3.1.6 Ostatní vlivy

Dalším hlediskem, kterému je potřeba věnovat pozornost, je, zda se pozemek nachází v chráněném území, nebo v ochranném pásmu. Obě varianty mají omezující vlivy na výstavbu jakéhokoliv typu objektu. Vlastnické a právní vztahy mají také vliv na prodejnost pozemku a cenu pozemku.

## 3.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O POZEMCÍCH V OKOLÍ KONICE

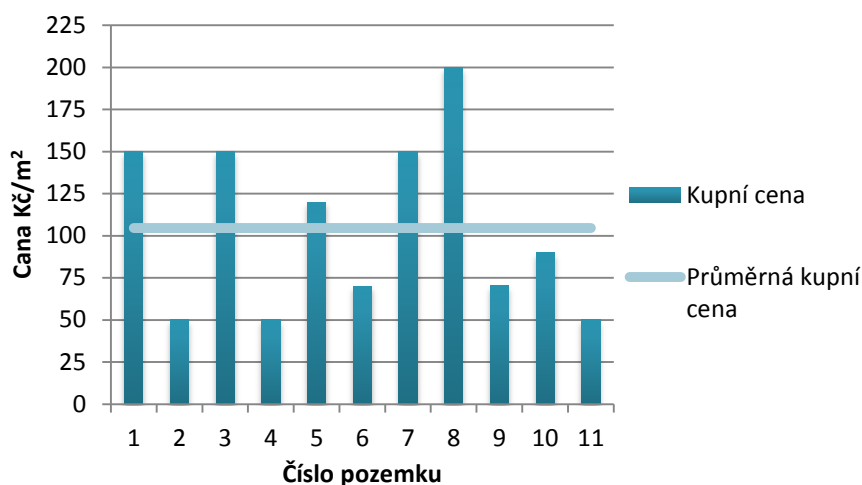
V tabulce č. 30 a jsou uvedeny informace k jedenácti předmětným stavebním pozemkům v lokalitě města Konice včetně jejich kupní ceny. Grafické zobrazení je patrné z obrázku č. 5.

Tab. č. 30 – Základní údaje o stavebních pozemcích v okolí Konice

č. poz.	Název obce	Počet obyvatel	Vzdálenost od Konice [km]	Příjezd k pozemku po komunikaci	Samostatný pozemek/rozparcelovaná oblast	Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Konice	2773	0	bez komunikace	samostatný pozemek	150
2	Hvozď	617	6,4	zpevněné	rozparcelovaná oblast	50
3	Přemyslovice	1285	7,2	zpevněné	rozparcelovaná oblast	150
4	Jesenec	297	3,3	nezpevněné	rozparcelovaná oblast	50
5	Brodek u Konice	840	8	nezpevněné	rozparcelovaná oblast	120
6	Budětsko	431	3	zpevněné	rozparcelovaná oblast	70
7	Protivanov	989	17,3	zpevněné	samostatný pozemek	150
8	Stražisko	437	6,7	nezpevněné	rozparcelovaná oblast	200
9	Suchdol	437	7,8	zpevněné	samostatný pozemek	70,6
10	Břežsko	213	2,7	nezpevněné	samostatný pozemek	90
11	Buková	309	14,2	zpevněné	rozparcelovaná oblast	50
Průměr						104,6

Pozn: Kupní cena – skutečně dosažené kupní ceny.

### Ceny stavebních pozemků v okolí Konice



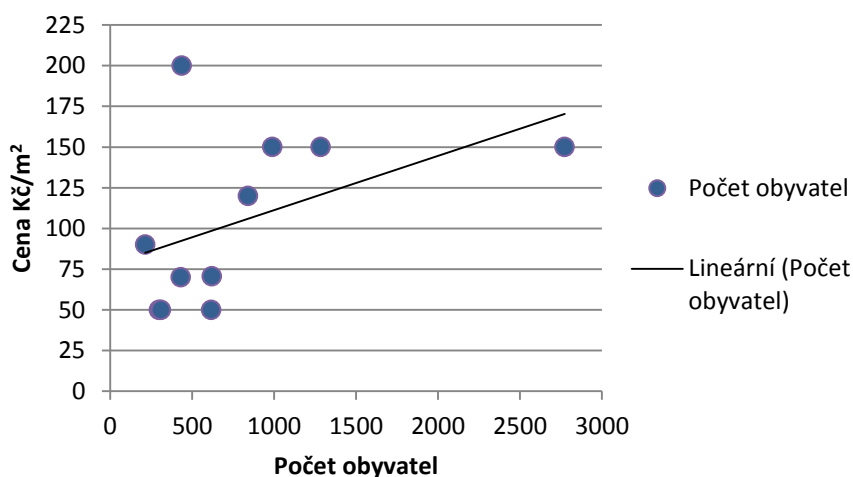
Obr. č. 5 – Graf cen stavebních pozemků v okolí Konice

Průměrná kupní cena stavebních pozemků za m<sup>2</sup> v okolí Konice, jak je zřejmé z výše uvedené tabulky, je 105 Kč. Na stavební pozemky je to nízká cena, jelikož okolí města Konice není atraktivní a žádaná oblast. Není zde mnoho pracovních příležitostí, převládá nižší občanská vybavenost a lidé musí často dojíždět do okresního města.

Vliv jednotlivých faktorů popsaných v kapitole 3.1 je vyhodnocen pro stavební pozemky v okolí Konice v následujících kapitolách. Pomocí měřitelných parametrů je zkoumán vliv na kupní cenu stavebních pozemků. Výsledky jsou graficky zpracovány dle jednotlivých vlivů.

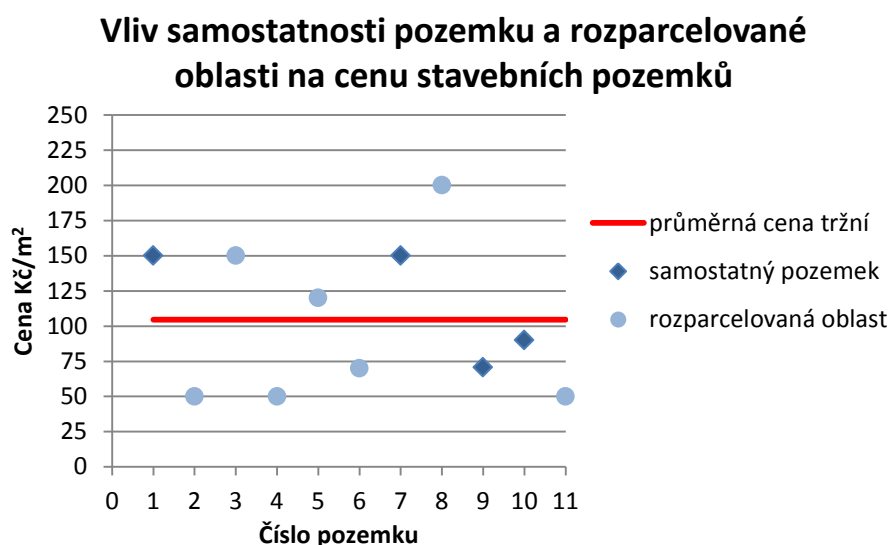
#### 3.2.1 Vliv velikosti a významu obce

##### Vliv počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků



Obr. č. 6 – Graf vlivu počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků

V grafu na obrázku č. 6 je znázorněna lineární závislost ceny stavebního pozemku na počtu obyvatel obce. Přímka je stoupající a můžeme usoudit, že velikost obce má vliv na cenu stavebních pozemků v okolí Konice. U obcí s počtem obyvatel kolem 500 je cena pozemků podprůměrná a se zvyšujícím se počtem obyvatel lineárně roste. Pokud bychom vyloučili pozemek č. 8 ve Stražisku, který má vzhledem k počtu obyvatel vysokou cenu v porovnání s ostatními pozemky, přímka by měla větší stoupající tendenci. S velikostí obce souvisí další faktory jako například občanská vybavenost, dostupnost jednotlivých služeb, pracovní příležitosti, sportovní a kulturní možnosti.

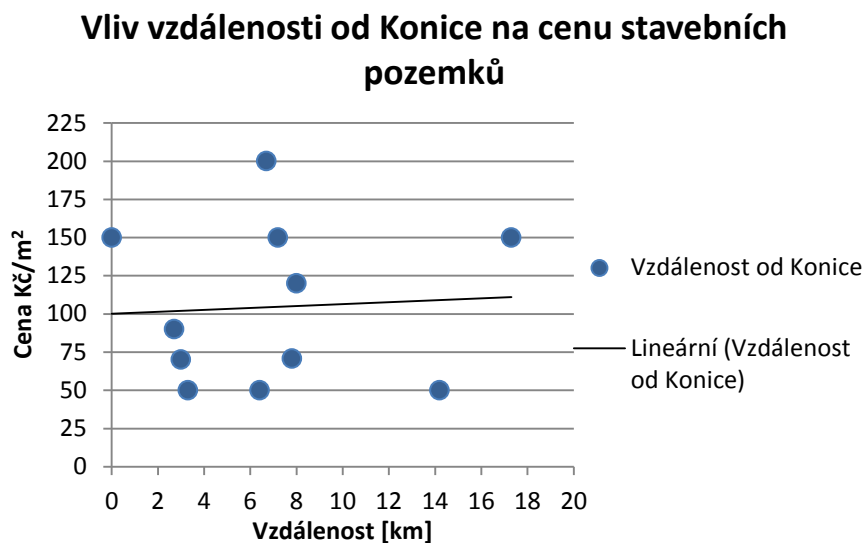


Obr. č. 7 – Graf samostatnosti a rozparcelované oblasti na cenu stavebních pozemků

Některé obce mají cenu za m<sup>2</sup> opravdu nízkou, ale jde o případy, kdy obce mají zájem přilákat nové obyvatele a dosáhnout rozvoje obce. Proto rozparcelují oblast, ve které připraví inženýrské sítě a zajistí příjezd k pozemkům. V okolí města Konice byla část prodeje pozemků uskutečněna mezi obcí a fyzickou osobou. Vliv samostatnosti a rozparcelované oblasti na cenu stavebních pozemků je znázorněn v grafu na obrázku č. 7, avšak hodnoty mají velký rozptyl. Z výsledků není patrný přímý vliv na kupní cenu.



### 3.2.2 Vliv polohy pozemku



Obr. č. 8 – Graf vlivu vzdálenosti od Konice na cenu stavebních pozemků

V každé obci se nenachází veškerá občanská vybavenost, tudíž vzdálenost od města může mít vliv na cenu pozemků. V grafu na obrázku č. 8 je znázorněna závislost kupní ceny na vzdálenosti jednotlivých pozemků od Konice. Spojnice trendu má lineární charakter a mírně stoupá, avšak nelze jednoznačně usoudit, že by vzdálenost od Konice měla zásadní vliv na cenu pozemku. Jedná se o malé město, a proto zde část občanské vybavenosti chybí. Místní lidé jsou nuceni dojíždět do okresního města, i proto tento vliv není zásadní pro tuto lokalitu.

### 3.2.3 Ostatní vlivy působící na cenu stavebních pozemků v okolí Konice

Pouze na měřitelných parametrech si můžeme ukázat, zda zvyšují nebo snižují cenu pozemku. Z tabulky č. 30 lze vyčíst další faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků v okolí Konice, ale nelze zjistit jejich přímý vliv.

U všech pozemků v dané lokalitě, kromě jednoho, byla možnost parkování přímo na pozemku. Příjezd k pozemku byl po zpevněné nebo nezpevněné komunikaci, pouze v jednom případě bez příjezdové komunikace. Ceny za pozemek se společnými charakteristikami byly velmi odlišné, tudíž tento faktor nemá vliv na cenu stavebních pozemků v dané lokalitě.

Vliv na cenu pozemků mají často inženýrské sítě, které mohou následné stavění velmi prodražit. Je tedy vhodné, aby v blízkosti pozemků byly stávající inženýrské sítě, na které se lze připojit. Ve dvou případech nebyly na hranici pozemku žádné inženýrské sítě. Cena pozemku u obou byla velmi rozdílná, tudíž i tento faktor v této lokalitě nemá vliv na cenu.

U všech pozemků se jednalo o pravidelný, často obdélníkový, tvar pozemku. Další ostatní vlivy nebyly shledány u vybraných pozemků v okolí Konice.

### 3.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O POZEMCÍCH V OKOLÍ PROSTĚJOVA

V tabulce č. 31 jsou uvedeny základní informace k devatenácti předmětným stavebním pozemkům v okolí města Prostějov včetně jejich kupní ceny. Grafické zobrazení je patrné z obrázku č. 9.

*Tab. č. 31 – Základní údaje o stavebních pozemcích v okolí Prostějova*

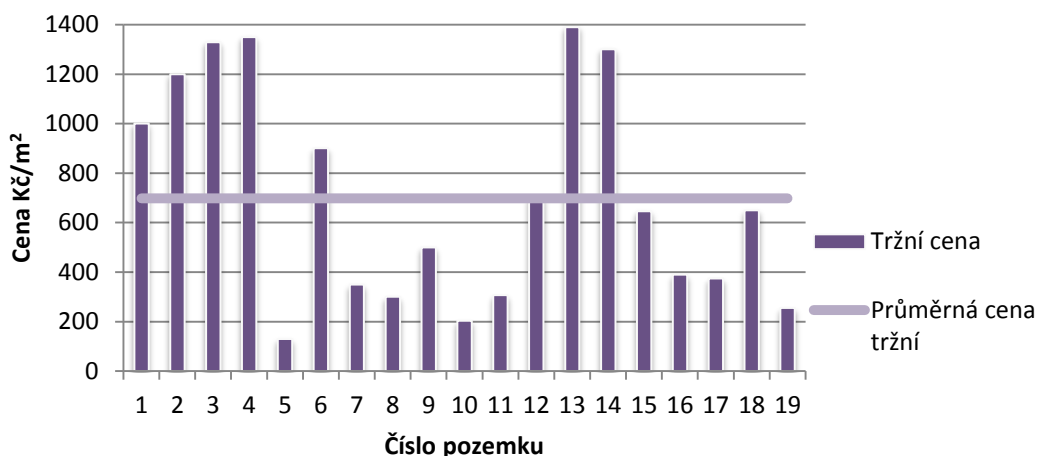
č. poz.	Název obce	Počet obyvatel	Vzdálenost od Prostějova [km]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Přijezd k pozemku po komunikaci	Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Bedihošť	1059	6	700	nezpevněné	1000
2	Smržice	1664	5,7	912	zpevněné	1200
3	Držovice	1410	4	602	zpevněné	1329
4	Slatinky	587	10,4	633	nezpevněné	1349
5	Drahany	524	20,7	918	nezpevněné	130
6	Kostelec na Hané	2878	6,7	1159	zpevněné	900
7	Brodek u Prostějova	1533	14,3	813	zpevněné	349,3
8	Čelechovice na Hané	1312	6,7	1033	zpevněné	300
9	Dobrochov	329	11,7	1041	zpevněné	500
10	Ivaň	498	14,3	648	zpevněné	203,2
11	Stařechovice	538	9,4	650	zpevněné	306,15
12	Čechy pod Kosířem	1057	12,8	847	zpevněné	702,5
13	Plumlov	2337	9,3	1153	zpevněné	1389
14	Mostkovice	1557	5,4	1000	zpevněné	1300
15	Soběsuky	2337	11,2	820	zpevněné	646,3
16	Prostějovičky	285	13,4	791	nezpevněné	390
17	Otaslavič	1271	12,8	855	zpevněné	374,3
18	Ptení	1083	15,8	1106	zpevněné	650
19	Ptenský Dvorek	1083	18	1405	zpevněné	254,9
<b>Průměr</b>						<b>698,61</b>

*Pozn: Kupní cena – skutečně dosažené kupní ceny.*

Průměrná cena stavebních pozemků v okolí Prostějova, jak je zřejmé z výše uvedené tabulky, je necelých 700 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky v této lokalitě jsou více atraktivní než pozemky v okolí Konice. Pozemky s cenou přes 1000 Kč/m<sup>2</sup> se nachází ve vyhledávaných oblastech a také v blízkosti města Prostějova.

Jako u pozemků v okolí Konice, tak i zde, již zmíněné vlivy působící na cenu stavebních pozemků, jsou graficky vyhodnocena jednotlivá hlediska v okolí Prostějova

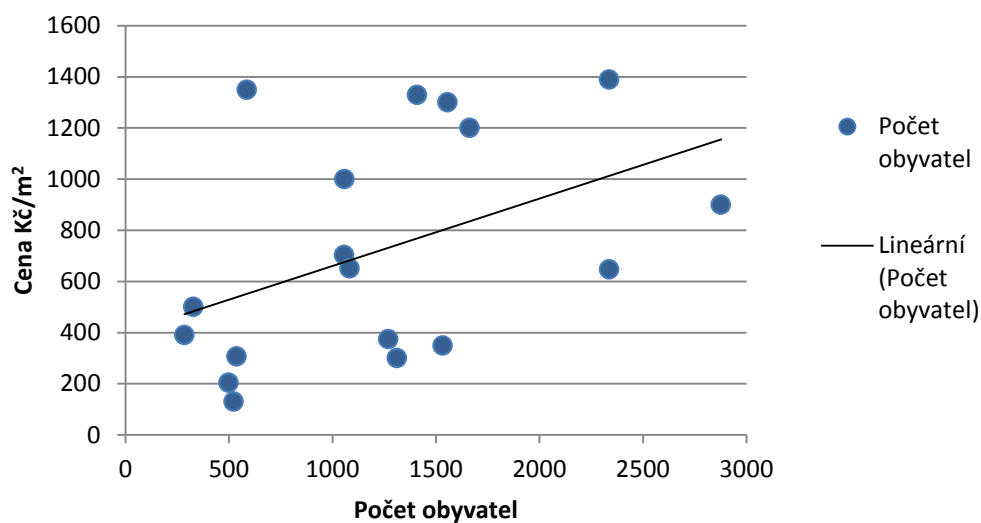
### Srovnání cen stavebních pozemků v okolí Prostějova



Obr. č. 9 – Graf srovnání cen stavebních pozemků v okolí Prostějova

#### 3.3.1 Vliv velikosti a významu obce

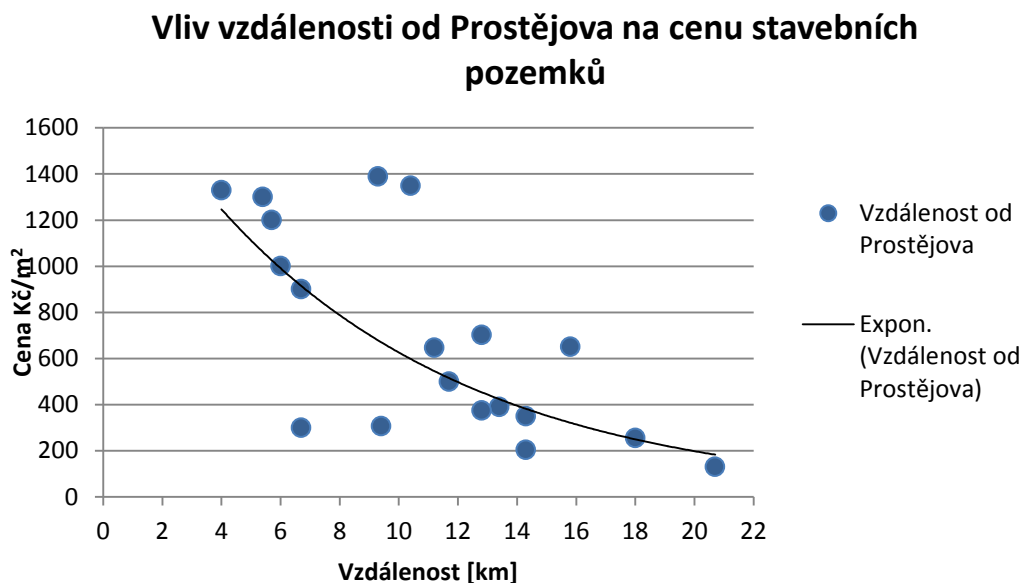
##### Vliv počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků



Obr. č. 10 – Graf vlivu počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků

Velikost obce je faktor, který ovlivňuje cenu stavebních pozemků. V grafu je znázorněna závislost ceny stavebních pozemků na počtu obyvatel v okolí města Prostějova. Proložená přímka má stoupající tendenci a z toho plyne, že počet obyvatel má vliv na cenu pozemku jejím zvýšením. Pozemky v obcích pod 600 obyvatel mají nižší ceny za m<sup>2</sup>, než pozemky v obcích s větším počtem obyvatel.

### 3.3.2 Vliv polohy pozemku

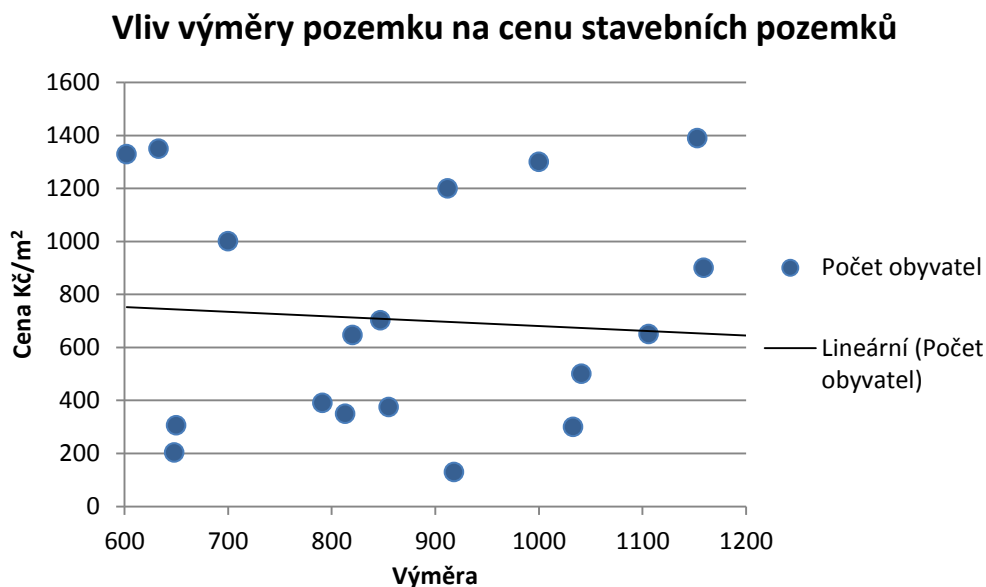


Obr. č. 11 – Graf vlivu vzdálenosti od Prostějova na cenu stavebních pozemků

Město Prostějov je okresní město a nachází se zde veškerá občanská vybavenost, mnoho pracovních příležitostí, velké množství sportovních a kulturních zařízení a je dopravním uzlem mezi okresy v Olomouckém kraji. Vzdálenost od tohoto města má velký význam pro obyvatele okresu. Spojnice trendu v grafu má exponenciální charakter a znázorňuje vliv na cenu pozemku podle vzdálenosti od okresního města. Pozemky vzdálené do 6 km od Prostějova mají nadprůměrnou cenu za m<sup>2</sup>, se zvyšující vzdáleností se kupní cena výrazně snižuje. Můžeme teda říci, že čím jsme blíže okresnímu městu, tím je cena stavebního pozemku vyšší. Toto hledisko má velký vliv na cenu stavebních pozemků.

### 3.3.3 Vliv tvaru pozemku

V grafu je vidět závislost výměry pozemku na ceně za m<sup>2</sup>. Spojnice trendu je lineární a mírně klesá. Jednotlivé body mají však velký rozptyl, tudíž křivka není vypovídající o vlivu na cenu stavebních pozemků v okolí Prostějova.



Obr. č. 12 – Graf vlivu výměry pozemku na cenu stavebních pozemků

### 3.3.4 Ostatní vlivy

V tabulce základních charakteristik pozemků je uveden sloupec s příjezdem k pozemku po zpevněné nebo nezpevněné komunikaci. Ceny se stejným případem jsou velmi rozdílné, proto nemají vliv na cenu pozemků v dané lokalitě. Možnost parkování přímo na pozemku a inženýrské sítě na hranici pozemku mají všechny pozemky, tudíž i tyto faktory můžeme vyloučit, že mají vliv na cenu. Ostatní vlivy nebyly nalezeny v daném regionu u vybraných pozemků.

Obvyklá cena pozemků v lokalitě okolí Prostějova se s velkou pravděpodobností blíží k 700 Kč/m<sup>2</sup>.

## 4 OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKOU

V okrese Prostějov ve dvou lokalitách jsem vybrala třicet nezastavěných pozemků. Tyto pozemky jsou pro účely oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění zařazeny mezi stavební a dále pak jsou oceněny podle oceňovací vyhlášky. V následující kapitole jsou popsány jednotlivé kroky.

## **4.1 POSTUP OCENĚNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU**

Jak je podrobně uvedeno v kapitole 2.1.4 mezi stavební pozemky patří nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemku, které byly územní rozhodnutím, regulační plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění. Všechny mnou oceněné pozemky tuto definici splňují.

### **4.1.1 Ocenění stavebních pozemků podle zákona o oceňování majetku**

*„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“ (4, § 10, odst. 1)*

Z předchozího odstavce vyplývá, že pokud obec vydala cenovou mapu, musí být stavební pozemek cenou z cenové mapy oceněn. Do cenové mapy zařadit pouze stavební pozemky. Cenová mapa má grafickou a textovou část. Mapa se zpracovává nejčastěji v měřítku 1:5000 pro území obce nebo její části. Cenové mapy sestavují a aktualizují samy obce obecně závaznou vyhláškou. Ceny stavebních pozemků v cenové mapě odpovídají skutečně sjednaným cenám z kupních smluv. Problém s údaji v cenové mapě je především v jejich aktuálnosti. Malý počet map je pravidelně aktualizován. Může se stát, že v kupních smlouvách není uvedena skutečně zaplacená částka, kvůli ušetření na dani z nabytí nemovitých věcí. V Cenovém věstníku, který vydává Ministerstvo financí ČR, je přehled platných cenových map. Nyní jsou platné cenové mapy obcí Bílina, Brno, Doubravice, Hodonín, Horoměřice, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín, Zlín (stav 31. 3. 2017). (4)(13)

### **4.1.2 Ocenění stavebních pozemků podle oceňovací vyhlášky**

Přesný postup ocenění je uveden v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění, kde část druhá § 2, 3, 4 a 5 se věnuje oceňování stavebních pozemků. Všechny stavební pozemky neoceněné v cenové mapě stavebních pozemků určí základní cena stavebních pozemků. Základní cena (ZC) pro vyjmenované obce, nebo její oblasti je uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 2 vyhlášky. Pro obce nevyjmenované v této tabulce se základní cena určí podle vztahu:

$$\bullet \quad ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (1)$$

- $ZC$  ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za  $m^2$ ,
- $ZC_v$  ..... základní cena  $ZC$  stavebního pozemku v Kč za  $m^2$  uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku ( $ZC_v$ ) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

- $O_1$  ..... hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- $O_2$  ..... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- $O_3$  ..... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- $O_4$  ..... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- $O_5$  ..... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
- $O_6$  ..... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.
- Cena určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny. (8, § 3, odst. 2)

Všechny pozemky, které jsou předmětem ocenění v okrese Prostějov, se nacházejí v nevyjmenovaných obcích, tudíž pro ocenění použijeme § 3, odstavec 1b. Z tabulky č. 1 přílohy 2 je vyčtena základní cena pro danou oblast a to je město Prostějov (1339 Kč/ $m^2$ ).

$$\bullet \quad ZCU = ZC \times I \quad (2)$$

- $ZCU$  ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za  $m^2$ ,
- $ZC$  ..... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za  $m^2$  určená podle § 3,

- I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce
- $I = I_T \times I_O \times I_P,$  (3)
  - $I_T$  ..... index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

- $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$  (4)
  - 1 .... konstanta,
  - $P_i$  ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,
  - i ..... pořadové číslo znaku indexu trhu,
  - $I_O$  ... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

- $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i,$  (5)
  - 1 .... konstanta,
  - $P_i$  ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,
  - i ..... pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,
  - $I_P$  ... index polohy, který se určí podle vzorce

- $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i),$  (6)
  - $P_i$  .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,
  - i ..... pořadové číslo znaku indexu polohy,
  - n ..... počet znaků indexu polohy.

*„Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách příloh uvedených v § 3 a 4. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.“ (8, § 6, odst. 3)*

*„Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.“ (8, § 5, odst. 4)*

*„Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem*



*0,80 v případě, že ke hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.“ (8, § 4, odst. 2)*

## **4.2 POROVNÁNÍ VLIVŮ NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ S OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKOU**

Po ocenění a seznámení se tak s oceňovací vyhláškou mohou jednotlivé vlivy na ceny zjištěné (tj. určené podle vyhlášky) stavebních pozemků porovnat s vlivy působící na jejich kupní ceny. Výčet vlivů na kupní ceny je uveden v kapitole 3.1. V oceňovací vyhlášce se jedná o úpravy základních cen stavebních pozemků pomocí šesti různých hodnot kvalitativních pásem a indexu porovnání. Hodnoty kvalitativních pásem jsou uvedeny v příloze č. 2 vyhlášky. Posuzuje se zde obec, ve které se daný pozemek nachází. Indexy porovnání jsou tři, nacházejí v příloze č. 3 vyhlášky a věnují se konkrétnímu pozemku a jeho okolí z hlediska polohy, trhu a omezujících vlivů.

### **4.2.1 Velikost a význam obce**

Velikost a význam obce se zohledňuje při úpravě základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných pomocí znaků hodnoty kvalitativního pásma  $O_1 - O_6$ . Rozhodujícími hledisky pro zařazení je počet obyvatel, správní význam obce, poloha obce z hlediska blízkosti vyjmenované obce, inženýrské sítě v obci, dopravní dostupnost obce a občanská vybavenost obce. Na obrázku č. 13 jsou jednotlivá kvalitativní pásma rozdělena podle hodnotících znaků.

Označení	Název znaku	Hodnota znaku
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
II.	2001 - 5000	0,80
III.	1001 - 2000	0,70
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
I.	Haviřov a katastrální území lázeňských míst typu A <sup>3)</sup> a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdíček nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B <sup>3)</sup> a C <sup>3)</sup> obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdíček nebo obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D <sup>3)</sup>	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec 0 velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
<b>- Občanská vybavenost obce:</b>		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

Obr. č. 13 – Příloha 2 oceňovací vyhlášky, tabulka č. 2 (8)

#### 4.2.2 Poloha pozemku v dané obci

Umístění pozemku se při ocenění zohledňuje a to, jestli se pozemek nachází v centru obce, v návaznosti na střed obce, okrajové části obce, nebo jestli se jedná o oddělenou část od obce, nebo samotu. Umístění pozemku se zohledňuje v indexu polohy pozemku v obci,

konkrétně ve znaku P<sub>3</sub>. Rozhodující je i okolí pozemku a to o jakou zástavbu se jedná (index polohy, znak P<sub>2</sub> převažující zástavba), jak je dostupná občanská vybavenost (index polohy, znak P<sub>5</sub> občanská vybavenost v okolí pozemku) a také vzdálenost autobusové nebo vlakové zastávky (index polohy, znak P<sub>7</sub> osobní hromadná doprava). Pro uspokojení potřeby bydlení je vyhledávána nejvíce rezidenční zástavba. Jedním z faktorů je i bezkonfliktní okolí, které se projeví v indexu polohy, znaku P<sub>9</sub> obyvatelstva.

P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000
a	b	c	d	e	f
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03
		V.	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10
		VI.	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15
		VII.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0 až -0,10	0 až -0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,01	0,03
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08
		V.	Samoty	-0,08	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,08	-0,01 až -0,08
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až 0,02
		IV.	MHD - centrum obce	0,03	0,03

Obr. č. 14 – Index polohy, znaky 2, 3, 5, 7 (8)

P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000
a	b	c	d	e	f
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00

Obr. č. 15 – Index polohy, znak 9 (8)

#### 4.2.3 Příjezd a parkovací možnosti

Příjezd k pozemku a parkovací možnosti jsou zahrnuty do jednoho znaku, v indexu polohy, znaku P<sub>6</sub> dopravní dostupnost k pozemku. Rozlišuje se zde příjezd po zpevněné, nezpevněné komunikaci, nebo bez možnosti příjezdu a také parkování na pozemku, dobré nebo špatné parkovací možnosti. Při ocenění pozemků v praktické části se jednalo o případy s parkovací možností na pozemku a příjezd byl buď po zpevněné, nebo nezpevněné cestě.

P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000
a	b	c	d	e	f
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05
		IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01

Obr. č. 16 – Index polohy, znak 6 (8)

#### 4.2.4 Inženýrské sítě a stavební připravenost pozemků

Ve většině obcí se nachází elektřina a vodovod, ale ne všude kanalizace a plyn. Konkrétní sítě, které se nacházejí v obci, tak už jsou zahrnuty ve faktorech velikosti a významu obce. Je důležité, jestli se inženýrské sítě nacházejí v blízkosti pozemku. Pokud by se na hranici pozemku nenacházela ani jedna inženýrská síť, cena pozemku násobila koeficientem 0,8 podle § 4, odstavce 2 oceňovací vyhlášky. Tento případ nastal u pozemků v obci Konice a Březsko. Inženýrské sítě se zohledňují v úpravě základní ceny stavebních pozemků ve znaku O<sub>4</sub> technické infrastruktury v obci, to už je zmíněno je faktorech velikosti a významnosti obce. Dále pak v indexu polohy, znaku P<sub>4</sub> podle možnosti napojení daného pozemku na stávající sítě v obci.

P <sub>1</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000
a	b	c	d	e	f
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-

Obr. č. 17 – Index polohy, znak 4 (8)

#### 4.2.5 Velikost a tvar pozemku, geologické podmínky

V indexu omezujících vlivů se projeví velikost a geometrický tvar pozemku. Nevhodný tvar nebo velikost omezuje využití pozemku a tím snižuje cenu pozemku. Dalším faktorem omezujících vlivů je svažítost a orientace pozemku. Příliš velká svažítost, zde je uvedena hodnota 15 %, stěžuje stavební podmínky a je náročnější na údržbu a taktéž snižuje cenu pozemků. Snížená únosnost základové půdy hladina podzemní vody nižší jak 1 m mají stejné rozpětí a hodnoty koeficientů, které sníží zjištěnou cenu. V oceňovací vyhlášce se tyto vlivy projeví v indexu omezujících vlivů ve znacích P<sub>1</sub> – P<sub>3</sub>.

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
		II.	Ochranné pásmo <sup>1)</sup>	-0,01 až -0,03
		III.	Chráněná krajinná oblast <sup>2)</sup> v 1. a 2. zóně, nebo národní park <sup>3)</sup>	-0,01 až -0,03
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka <sup>4)</sup>	-0,03 až -0,05

Obr. č. 18 – Index omezujících vlivů, znak 1, 2, 3, 4 (8)

#### 4.2.6 Chráněné území a ochranná pásma

Vliv na cenu stavebních pozemků má, zda se pozemek nachází v chráněném území nebo ochranném pásmu. Ochranná pásma určují vzdálenost, ve které jsou omezující podmínky pro výstavbu. Tyto faktory se nacházejí v indexu omezujících vlivů ve znaku P<sub>4</sub> (obrázek č. 18, znak 4) a pokud se pozemek nachází v ochranné oblasti, tak se jeho cena sníží příslušným koeficientem.

#### 4.2.7 Jiné zátěže (břemena)

Vliv na prodejnost mají vlastnické a právní vztahy. Například pozemek má více vlastníků, nebo je zatížen právem stavby. Tyto negativní vlivy se projevují snížením ceny koeficienty je v indexu trhu ve znacích P<sub>2</sub> a P<sub>4</sub>. Dále se určuje, do jakého povodňového rizika pozemek spadá. Vyhláška rozlišuje 4 kategorie povodňového rizika a projeví se to taktéž v indexu trhu ve znaku P<sub>6</sub>. Zóna s vysokým rizikem povodně nejvíce snižuje cenu a naopak zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav cenu nijak nesnižuje.

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,08
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,08
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I.**	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.**	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.**	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.**	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.**	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III.**	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Obr. č. 19 – Index trhu (8)

#### 4.2.8 Hodnocení výsledků v okolí Konice

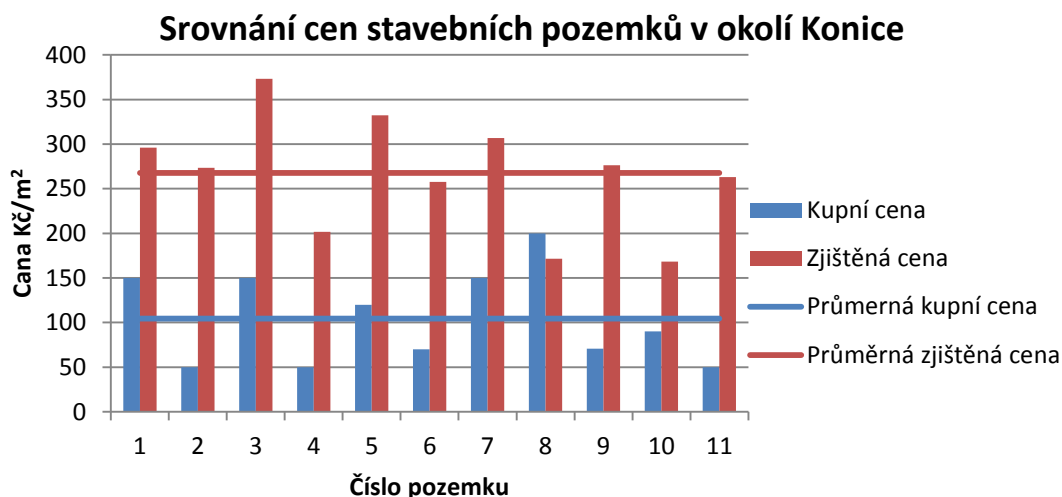
Tab. č. 32 – Srovnání cen pozemků v okolí Konice

č. poz.	Název obce	Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zjištěná cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Rozdíl cen [Kč/m <sup>2</sup> ]	Procentní nárůst [%]
1	Konice	150,00	-158,00	158,00	-105,33
2	Hvozd	50,00	-231,79	231,79	-463,59
3	Přemyslovice	150,00	-223,13	223,13	-148,75
4	Jesenec	50,00	-155,88	155,88	-311,76
5	Brodek u Konice	120,00	-212,34	212,34	-176,95
6	Budětsko	70,00	-187,65	187,65	-268,07
7	Protivanov	150,00	-156,91	156,91	-104,60
8	Stražisko	200,00	28,28	-28,28	14,14
9	Suchdol	70,63	-205,53	205,53	-290,99
10	Březsko	90,00	-78,19	78,19	-86,88
11	Buková	50,00	-212,90	212,90	-425,81
<b>Průměr</b>		<b>104,60</b>	<b>267,70</b>	<b>163,09</b>	<b>-215,33</b>

Pozn: Kupní cena – skutečně dosažené kupní ceny.

Průměrná kupní cena pozemků v okolí Konice je 105 Kč/m<sup>2</sup>, zatímco zjištěná cena je 270 Kč/m<sup>2</sup>. Podle vyhláskového ocenění vychází ceny stavebních pozemků vyšší průměrně o více jak 215 % než ceny kupní. Pozemek, který se nachází v obci Hvozd, má nárůst ceny

podle vyhláškového ocenění o 464 %. Na druhou stranu u pozemku v obci Stražisko jsou obě ceny srovnatelné. Pro tuto oblast je rozdíl cen výrazný a myslím, že je to způsobenou ne příliš atraktivní a žádanou lokalitou pro bydlení.



Obr. č. 20 – Graf srovnání cen stavebních pozemků v okolí Konice

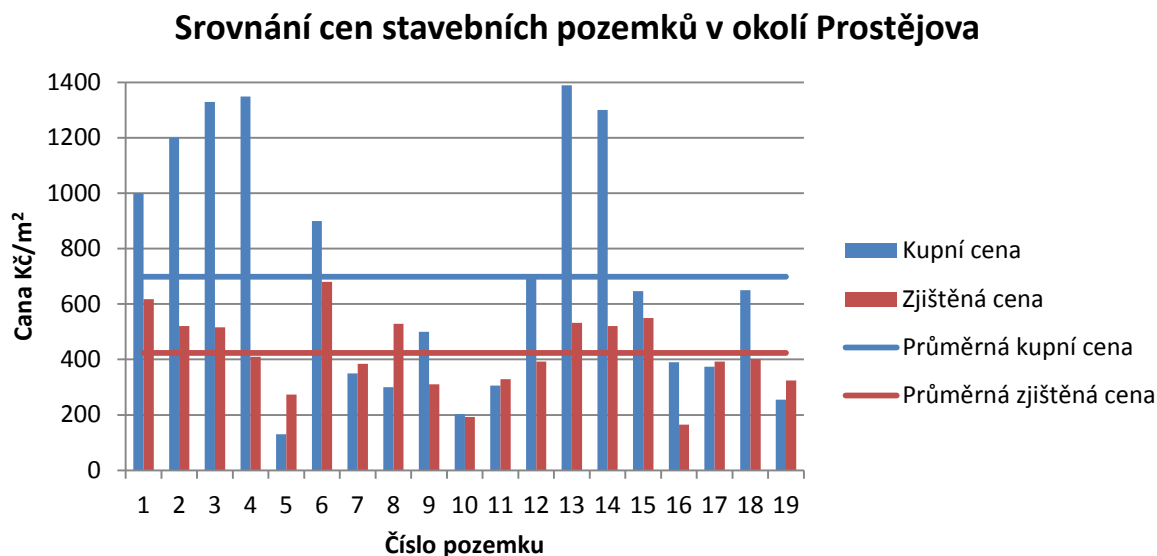
#### 4.2.9 Hodnocení výsledků v okolí Prostějova

Tab. č. 33 – Srovnání cen pozemků v okolí Prostějova

č. poz.	Název obce	Tržní cena [Kč/m2]	Zjištěná cena [Kč/m2]	rozdíl cen [Kč/m2]	procentní nárůst [%]
1	Bedihošť	1000,00	617,76	382,24	38,22
2	Smržice	1200,00	520,86	679,14	56,60
3	Držovice	1329,00	515,54	813,46	61,21
4	Slatinky	1349,00	409,31	939,69	69,66
5	Drahany	130,00	273,08	-143,08	-110,06
6	Kostelec na Hané	900,00	680,42	219,58	24,40
7	Brodek u Prostějova	349,30	384,63	-35,33	-10,11
8	Čelechovice na Hané	300,00	528,65	-228,65	-76,22
9	Dobrochov	500,00	310,34	189,66	37,93
10	Ivaň	203,20	192,68	10,52	5,18
11	Stařechovice	306,15	329,28	-23,13	-7,56
12	Čechy pod Kosířem	702,50	392,77	309,73	44,09
13	Plumlov	1389,00	532,47	856,53	61,67
14	Mostkovice	1300,00	520,86	779,14	59,93
15	Soběsuky	646,30	549,65	96,65	14,95
16	Prostějovičky	390,00	165,12	224,88	57,66
17	Otaslavice	374,30	392,77	-18,47	-4,93
18	Ptení	650,00	401,90	248,10	38,17
19	Ptenský Dvůrek	254,90	324,80	-69,90	-27,42
<b>Průměr</b>		<b>698,61</b>	<b>423,31</b>	<b>275,30</b>	<b>17,55</b>

Pozn: Kupní cena – skutečně dosažené kupní ceny.





*Obr. č. 21 – Graf srovnání cen stavebních pozemků v okolí Prostějova*

Průměrná kupní cena je 700 Kč/m<sup>2</sup> a podle vyhláškového ocenění je cena 423 Kč/m<sup>2</sup>. Rozdíl průměrů cen je téměř 18 %. Pozemky blízko Prostějova mají vysokou kupní cenu a podle vyhláškového ocenění se dostáváme na poloviční hodnoty za m<sup>2</sup>. Vzdálenější pozemky od okresního města mají ceny téměř vyrovnané. Na rozdíl od okolí Konice zde vycházejí kupní ceny stavebních pozemků vyšší než ceny podle vyhláškového ocenění. Domnívám se, že je to způsobeno dostupností do Prostějova. Některé pozemky mají nižší cenu kupní než cenu zjištěnou oceňovací vyhláškou a je to způsobeno tím, že ve většině případů se jedná o malé, neatraktivní nebo odlehlé obce.

## 5 ZÁVĚR

Úkolem práce bylo zjistit a vyhodnotit vlivy působící na cenu stavebních pozemků. Zabývala jsem se nezastavěnými pozemky a ze znalecké kanceláře a serveru cenových map realitních kanceláří jsem zjistila skutečně uhrazené částky za daný pozemek. Celkem bylo hodnoceno třicet pozemků, které se rozdělily do dvou lokalit. První lokalita se nachází v okolí města Konice a druhá lokalita v okolí města Prostějov.

V okolí Konice jsem odhadla obvyklou cenu na částku 105 Kč/ m<sup>2</sup>. Tato cena je velmi nízká v porovnání s druhou lokalitou okolí Prostějova. Je to způsobeno tím, že se nejedná o příliš atraktivní polohu a taky je zde nižší občanská vybavenost a méně pracovních příležitostí. Některé obce mají cenu za m<sup>2</sup> opravdu nízkou, ale jde o případy, kdy obce mají zájem přilákat nové obyvatele a dosáhnout tak svého rozvoje. Proto obce rozparcelovaly lokality, ve kterých připravily inženýrské sítě a zajistily příjezd k pozemkům. Zjistila jsem, že na cenu stavebních pozemků ovlivňuje rovněž počet obyvatel jednotlivých obcí. Čím více obyvatel v obci, tím je pozemek v dané obci dražší. U dalších vlivů se neprokázala přímá závislost na ceně za m<sup>2</sup>.

Pro stavební pozemky okolí Prostějova je odhad obvyklé ceny za m<sup>2</sup> 700 Kč. V této lokalitě byla dokázána závislost vzdálenosti od okresního města na ceně pozemků. Čím blíže se pozemek k Prostějovu nachází, tím má vyšší cenu. Dále byla zjištěna závislost počtu obyvatel na cenu pozemku. Tato lokalita je atraktivní a je po ní velká poptávka, protože pozemky jsou v dostupné vzdálenosti občanské vybavenosti a také je tu více pracovních příležitostí než v lokalitě okolí Konice.

Pomocí oceňovací vyhlášky jsem ocenila třicet stavebních pozemků. V okolí Konice se jednalo o jedenáct a v okolí Prostějova o devatenáct pozemků. V oblasti Konice vychází průměrná zjištěná cena na 268 Kč/m<sup>2</sup>. V jednom případě se cena zjištěná liší od kupní ceny o více jak 460 %. Ceny zjištěné pozemků jsou v průměru o 215 % vyšší než ceny kupní. Naopak v okolí Prostějova jsou ceny zjištěné v průměru o 18 % nižší. V oblasti kolem okresního města je průměrná zjištěná cena 423 Kč/m<sup>2</sup>.

Při praktické části jsem se seznámila s oceňovací vyhláškou, s oceněním nezastavěných stavebních pozemků. V okolí města Konice jsou zjištěné ceny vyšší než kupní ceny a v lokalitě v okolí města Prostějov je tomu přesně naopak. Zásadní roli při ocenění pozemků zde hraje lokalita.

Rozmezí některých koeficientů a indexů stanovených ve vyhlášce by mělo být větší, aby se kupní a zjištěné ceny k sobě více přiblížily.

## 6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (2) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (3) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- (4) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění
- (5) Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitých věcí
- (6) Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- (7) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- (8) Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb.
- (9) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (10) *Mapy.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- (11) *Český statistický úřad* [online]. Praha: ČSÚ, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- (12) *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. Praha: ČÚZK, c2017 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- (13) *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, c2003-2015 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- (14) *Cemap* [online]. Praha: Shanna Media, c2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://cemap.cz/>

## ***Seznam obrázků***

Obr. č. 1 –	Mapa okresu Prostějov (10) .....	17
Obr. č. 2 –	Graf rozdělení půdy podle druhů pozemků (12) .....	18
Obr. č. 3 –	Mapa pozemků v okolí Konice (10) .....	20
Obr. č. 4 –	Mapa pozemků v okolí Prostějova (10) .....	24
Obr. č. 5 –	Graf cen stavebních pozemků v okolí Konice .....	31
Obr. č. 6 –	Graf vlivu počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků .....	31
Obr. č. 7 –	Graf samostatnosti a rozparcelované oblasti na cenu stavebních pozemků .....	32
Obr. č. 8 –	Graf vlivu vzdálenosti od Konice na cenu stavebních pozemků .....	33
Obr. č. 9 –	Graf srovnání cen stavebních pozemků v okolí Prostějova .....	35
Obr. č. 10 –	Graf vlivu počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků .....	35
Obr. č. 11 –	Graf vlivu vzdálenosti od Prostějova na cenu stavebních pozemků .....	36
Obr. č. 12 –	Graf vlivu výměry pozemku na cenu stavebních pozemků .....	37
Obr. č. 13 –	Příloha 2 oceňovací vyhlášky, tabulka č. 2 (8) .....	42
Obr. č. 14 –	Index polohy, znaky 2, 3, 5, 7 (8) .....	43
Obr. č. 15 –	Index polohy, znak 9 (8) .....	44
Obr. č. 16 –	Index polohy, znak 6 (8) .....	44
Obr. č. 17 –	Index polohy, znak 4 (8) .....	45
Obr. č. 18 –	Index omezujících vlivů, znak 1, 2, 3, 4 (8).....	46
Obr. č. 19 –	Index trhu (8) .....	47
Obr. č. 20 –	Graf srovnání cen stavebních pozemků v okolí Konice .....	48
Obr. č. 21 –	Graf srovnání cen stavebních pozemků v okolí Prostějova .....	49

## ***Seznam tabulek***

Tab. č. 1 – Rozdělení půdy podle druhů pozemků (12) .....	18
Tab. č. 2 – Město Konice (pozemek č. 1).....	21
Tab. č. 3 – Obec Hvozď (pozemek č. 2) .....	21
Tab. č. 4 – Obec Přemyslovice (pozemek č. 3) .....	21
Tab. č. 5 – Obec Jesenec (pozemek č. 4).....	21
Tab. č. 6 – Obec Brodek u Konice (pozemek č. 5) .....	22
Tab. č. 7 – Obec Budětsko (pozemek č. 6).....	22
Tab. č. 8 – Obec Protivanov (pozemek č. 7) .....	22
Tab. č. 9 – Obec Stražisko (pozemek č. 8).....	22
Tab. č. 10 – Obec Suchdol (pozemek č. 9).....	23
Tab. č. 11 – Obec Březsko (pozemek č. 10).....	23
Tab. č. 12 – Obec Buková (pozemek č. 11) .....	23
Tab. č. 13 – Obec Bedihošť (pozemek č. 1).....	24
Tab. č. 14 – Obec Smržice (pozemek č. 2).....	24
Tab. č. 15 – Obec Držovice (pozemek č. 3) .....	25
Tab. č. 16 – Obec Slatinky (pozemek č. 4) .....	25
Tab. č. 17 – Obec Drahaný (pozemek č. 5).....	25
Tab. č. 18 – Obec Kostelec na Hané (pozemek č. 6).....	25
Tab. č. 19 – Obec Brodek u Prostějova (pozemek č. 7) .....	26
Tab. č. 20 – Obec Čelechovice na Hané (pozemek č. 8).....	26
Tab. č. 21 – Obec Dobrochov (pozemek č. 9).....	26
Tab. č. 22 – Obec Ivaň (pozemek č. 10).....	26
Tab. č. 23 – Obec Stařechovice (pozemek č. 11) .....	27
Tab. č. 24 – Obec Čechy pod Kosířem (pozemek č. 12).....	27
Tab. č. 25 – Město Plumlov (pozemky č. 13, 15) .....	27
Tab. č. 26 – Obec Mostkovice (pozemek č. 14).....	27
Tab. č. 27 – Obec Prostějovičky (pozemek č. 16).....	28
Tab. č. 28 – Obec Otaslavice (pozemek č. 17).....	28
Tab. č. 29 – Obec Ptení (pozemky č. 17, 18) .....	28
Tab. č. 30 – Základní údaje o stavebních pozemcích v okolí Konice .....	30
Tab. č. 31 – Základní údaje o stavebních pozemcích v okolí Prostějova.....	34
Tab. č. 32 – Srovnání cen pozemků v okolí Konice.....	47
Tab. č. 33 – Srovnání cen pozemků v okolí Prostějova .....	48

### ***Seznam zkratek***

ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená
ZC <sub>v</sub>	Základní cena vyjmenované obce
O <sub>1</sub>	hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O <sub>2</sub>	hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O <sub>3</sub>	hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O <sub>4</sub>	hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O <sub>5</sub>	hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O <sub>6</sub>	hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.
I <sub>p</sub>	Index polohy
I <sub>t</sub>	Index trhu
I <sub>o</sub>	Index omezujících vlivů
P <sub>i</sub>	Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu

### ***Seznam vztahů***

$$(1) \quad ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$(2) \quad ZCU = ZC \times I$$

$$(3) \quad I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$(4) \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

$$(5) \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i,$$

$$(6) I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right),$$

## 7 SEZNAM PŘÍLOH

<i>Příloha č. 1 – Základní informace o pozemcích v okolí Konice .....</i>	<i>57</i>
<i>Příloha č. 2 – Základní informace o pozemcích v okolí Prostějova .....</i>	<i>60</i>
<i>Příloha č. 3 – Ocenění pozemek č. 1 v okolí Konice.....</i>	<i>67</i>
<i>Příloha č. 4 – Oceněný pozemek č. 2 v okolí Konice .....</i>	<i>69</i>
<i>Příloha č. 5 – Oceněný pozemek č. 3 v okolí Konice .....</i>	<i>71</i>
<i>Příloha č. 6 – Oceněný pozemek č. 4 v okolí Konice .....</i>	<i>73</i>
<i>Příloha č. 7 – Oceněný pozemek č. 5 v okolí Konice .....</i>	<i>75</i>
<i>Příloha č. 8 – Oceněný pozemek č. 6 v okolí Konice .....</i>	<i>77</i>
<i>Příloha č. 9 – Oceněný pozemek č. 7 v okolí Konice .....</i>	<i>79</i>
<i>Příloha č. 10 – Oceněný pozemek č. 8 v okolí Konice .....</i>	<i>81</i>
<i>Příloha č. 11 – Oceněný pozemek č. 9 v okolí Konice .....</i>	<i>83</i>
<i>Příloha č. 12 – Oceněný pozemek č. 10 v okolí Konice .....</i>	<i>85</i>
<i>Příloha č. 13 – Oceněný pozemek č. 11 v okolí Konice .....</i>	<i>87</i>
<i>Příloha č. 14 – Oceněný pozemek č. 1 v okolí Prostějova .....</i>	<i>89</i>
<i>Příloha č. 15 – Oceněný pozemek č. 2 v okolí Prostějova .....</i>	<i>91</i>
<i>Příloha č. 16 – Oceněný pozemek č. 3 v okolí Prostějova .....</i>	<i>93</i>
<i>Příloha č. 17 – Oceněný pozemek č. 4 v okolí Prostějova .....</i>	<i>95</i>
<i>Příloha č. 18 – Oceněný pozemek č. 5 v okolí Prostějova .....</i>	<i>97</i>
<i>Příloha č. 19 – Oceněný pozemek č. 6 v okolí Prostějova .....</i>	<i>99</i>
<i>Příloha č. 20 – Oceněný pozemek č. 7 v okolí Prostějova .....</i>	<i>101</i>
<i>Příloha č. 21 – Oceněný pozemek č. 8 v okolí Prostějova .....</i>	<i>103</i>
<i>Příloha č. 22 – Oceněný pozemek č. 9 v okolí Prostějova .....</i>	<i>105</i>
<i>Příloha č. 23 – Oceněný pozemek č. 10 v okolí Prostějova .....</i>	<i>107</i>
<i>Příloha č. 24 – Oceněný pozemek č. 11 v okolí Prostějova .....</i>	<i>109</i>
<i>Příloha č. 25 – Oceněný pozemek č. 12 v okolí Prostějova .....</i>	<i>111</i>
<i>Příloha č. 26 – Oceněný pozemek č. 13 v okolí Prostějova .....</i>	<i>113</i>
<i>Příloha č. 27 – Oceněný pozemek č. 14 v okolí Prostějova .....</i>	<i>115</i>
<i>Příloha č. 28 – Oceněný pozemek č. 15 v okolí Prostějova .....</i>	<i>117</i>
<i>Příloha č. 29 – Oceněný pozemek č. 16 v okolí Prostějova .....</i>	<i>119</i>
<i>Příloha č. 30 – Oceněný pozemek č. 17 v okolí Prostějova .....</i>	<i>121</i>
<i>Příloha č. 31 – Oceněný pozemek č. 18 v okolí Prostějova .....</i>	<i>123</i>
<i>Příloha č. 32 – Oceněný pozemek č. 19 v okolí Prostějova .....</i>	<i>125</i>